

## Helle 3-Zimmer Gartenwohnung zu verkaufen



### Kontaktinformationen

Firma: Primus Immobilien  
Kontakt: Philipp Seifert  
Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ): Werdenbergerstraße 38, 6700 Bludenz  
Telefon: +43 5552 6275330  
Mobile: +43 664 1461008  
E-Mail: philipp.seifert@primusimmobilien.at

In einer ruhigen und dennoch äußerst zentralen Lage von Schlins erwartet Sie diese lichtdurchflutete 3-Zimmer-Gartenwohnung – ein gemütliches Zuhause mit hoher Lebensqualität.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe: Nahversorger, öffentliche Einrichtungen sowie Kindergarten und Volksschule sind komfortabel zu Fuß erreichbar. Ältere Kinder besuchen die nahegelegene Mittelschule im angrenzenden Satteins.

Zudem laden die nahegelegenen Naherholungsgebiete zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Vom einladenden Vorraum mit praktischer Garderobe gelangen Sie in zwei Schlafzimmer sowie in das großzügige Badezimmer mit Badewanne. Ein separates Gäste-WC und ein Abstellraum bieten zusätzlichen Komfort. Das helle Wohnzimmer mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung: große Fensterflächen schaffen eine freundliche Atmosphäre und öffnen den Blick auf die sonnige Terrasse mit dem weitläufigen Gartenbereich.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen eigenen Tiefgaragenplatz und ein geräumiges Kellerabteil. Eine ideale Wohnlösung für Singles, Paare oder kleine Familien, die ruhiges Wohnen in Verbindung mit bester Infrastruktur schätzen.

## DATEN

1. 3-Zimmerwohnung mit ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche im Erdgeschoß
2. große Terrasse mit ca. 59 m<sup>2</sup> Gartenfläche
3. Tiefgaragenabstellplatz
4. Kellerabteil
5. Baujahr 2016
6. Gas-Zentralheizung
7. HWB 22 kWh/m<sup>2</sup>a
8. Rücklage per 31.12.2024: € 107.301,-

## KAUFPREIS-BESTPREISANBOT

1. € 475.000,- Wohnung
2. € 20.000,- Tiefgaragenabstellplatz

## MONATLICHE BETRIEBSKOSTEN

1. ca. € 367,- (davon € 101,- Reparaturfond)

## NEBENKOSTEN

1. 3,5 % Grunderwerbsteuer
2. 1,1 % Grundbucheintragung
3. 1,2 % Vertragserrichtungskosten inkl. Treuhandabwicklung + 20 % MwSt.
4. 3,0 % Vermittlungshonorar + 20 % MwSt.

---

<b>Adresse (Straße, Hausnummer, PLZ):</b>	Vorarlberg Feldkirch, Schlins, Winkelweg 7		
<b>Anzeigen ID</b>	291752	<b>Zimmer</b>	3
<b>Wohnfläche</b>	81 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr</b>	2016
<b>Etage</b>	Erdgeschoss	<b>Objekttyp</b>	Gartenwohnung
<b>Objektart</b>	Wohnung	<b>Terrasse</b>	Vorhanden
<b>Badezimmer</b>	1	<b>Keller</b>	Vorhanden
<b>Garten</b>	Vorhanden	<b>Fahrradraum</b>	Vorhanden
<b>Abstellraum</b>	Vorhanden	<b>Verfügbar ab</b>	nach Rücksprache
<b>Heizung</b>	Gas, Zentralheizung		

**Heizwärmebedarf  
(HWB)**

22 kwh/m<sup>2</sup>a

---

Kaufpreis	€ 475.000
Preis (Auto-)Stellplatz	€ 20.000
Provision	3,0 % Vermittlungshonorar + 20 % MwSt.
Erklärung Kosten	- 3,5 % Grunderwerbsteuer - 1,1 % Grundbucheintragung - 1,2 % Vertragserrichtungskosten inkl. Treuhandabwicklung + 20 % MwSt. - 3,0 % Vermittlungshonorar + 20 % MwSt.